



FLERS AGGLO  
PLUI  
DEPARTEMENT DE L'ORNE

**P.L.U.I. initial approuvé le 18 décembre 2014**  
**Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016**  
**Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017**  
**Modification n°2 approuvée le 11 avril 2019**  
**Révision allégée n°1 approuvée le 11 avril 2019**  
**Modification n°3 approuvée le 15 décembre 2022**  
**Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 octobre 2024**

**PLUI**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 3**

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

**Vu pour être annexé à**  
**La délibération du Conseil Communautaire n° 2025-1591**

**Du 11/12/2025**

## I – Le PLUI de Flers Agglo

### Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le PLUI concerne 14 des 42 communes de Flers Agglo, à savoir : les communes de Aubusson, Caligny, Cerisy Belle Etoile, Flers, La Bazoque, La Chapelle au Moine, La Chapelle Biche, Landigou, La Lande Patry, la Selle la Forge, Montilly sur Noireau, Saint Clair de Halouze, Saint Georges des Groseillers et Saint Paul.

Le PLUI est opposable depuis le 19 février 2015.

Une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée portant sur la correction d'erreurs matérielles a été approuvée le 6 octobre 2016.

Une 1<sup>ère</sup> modification a été approuvée le 6 avril 2017. Elle portait sur l'évolution du règlement écrit, la prise en compte de la nouvelle rédaction du livre I du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015, les modifications d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Caligny et Cerisy belle Etoile, de mettre à jour les emplacements réservés, identifier certains bâtiments omis lors de l'élaboration du PLUI au titre des articles L151-19 ou L 151-11 du CU, modifier certaines limites de zone pour tenir compte de limite de propriété ou d'implantation de bâtiment, identifier ou supprimer des haies au titre de l'article L151-23 du CU, modifier des limites de zones Ah et Nh pour permettre des extensions ou la constructions d'annexes, modifier des limites de zones Ah en Ahc pour tenir compte de la réalisation de construction dans les dents creuses ou de dents creuses non identifiées lors de l'élaboration du PLUI et modifier des destinations de zones économiques pour clarifier la vocation de ces zones, a été approuvée le 6 avril 2017.

Une 2<sup>ème</sup> modification, approuvée le 11 avril 2019, portant sur les modifications d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Flers et La Bazoque, la correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage, la mise à jour de la liste des emplacements réservés, la Modification de zonage de lotissements viabilisés de AU en U et la modification de certains articles du règlement,

Une 1<sup>ère</sup> révision allégée approuvée le 11 avril 2019, portait sur des classements d'habitations (autres que du logement d'exploitants agricoles) situées en zone agricole ou naturelle et qui n'ont pas été repérées lors de l'élaboration du PLUI.

La 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 15 décembre 2022, portait sur la réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole à Caligny, les correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage, la mise à jour de la liste des emplacements réservés, la mise à jour des sites agricoles, les modifications d'Orientation d'Aménagement Programmée, les changements de zonage, la correction de référence cadastrale, les suppressions d'Orientation d'Aménagement Programmée, la modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale sur Flers et la modification de certains articles du règlement.

La 2<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée le 10/10/2024, portait sur la modification du règlement de la zone Aa (secteur de l'aérodrome sur La Lande Patry) pour permettre l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable, et la suppression de l'emplacement réservé n° 37 sur la commune de La Lande Patry.

## **II - Objets de la modification simplifiée n°3**

La présente modification simplifiée du PLUI vient modifier la rédaction de l'article 6.6.2 des règles communes afin de permettre, dans les secteurs où les remontées de nappe phréatique sont comprises entre 0 et 2,5 m, la création de sous-sol pour uniquement les extensions et/ou reconstruction « des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » (sous destination de l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme) situés en zone N, avec obligation de mise en œuvre de dispositions techniques pour bloquer les remontées d'eau par capillarité.

**La modification simplifiée met en œuvre les dispositions des articles L 153-45 à L 153-48 et R 153-20 à R 153-22 et L 153-23 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :**

### **Article L153-45**

**Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5**

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### **Article L153-46**

**Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

### **Article L153-47**

**Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

#### **Article L153-48**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

#### **Article R153-20**

*Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19*

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

#### **Article R153-21**

*Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19*

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des

collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

**Article R153-22**  
**Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Article L153-23**  
**Modifié par Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - art. 7**

I.- Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de \_\_\_\_\_ coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

### **III – Présentation et justification de la modification simplifiée portant sur la modification des règles communes**

Le 9 novembre 2019, la mairie de Flers a été détruite partiellement par un incendie. Un concours d'architecte a été lancé par la ville de Flers pour la reconstruction et l'extension de la mairie qui accueillera aussi une partie des services de Flers Agglo.

Le parti pris architectural du projet retenu est de conserver la façade Est, la volumétrie des bâtiments existants sur la façade Est, de prévoir une extension en élévation côté étang sur la façade ouest, afin de préserver et de valoriser la terrasse existante avec des emmarchements vers le plan d'eau.

Pour respecter le programme et limiter les extensions et les volumes en élévation, donc la consommation de l'espace en zone naturelle, l'équipe de maîtrise d'œuvre propose de créer des locaux et bureaux sous le bâti existant et la cour d'honneur pour partie.

Ce projet de reconstruction et d'extension d'un équipement public, après incendie, est notamment contraint par sa localisation d'origine, par la nécessité d'une intégration paysagère et architecturale dans un site classé.

Par ailleurs, les règles communes du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui couvre 14 communes de Flers Agglo, et notamment Flers, interdit la création de sous-sol dans les zones de remontée de nappe phréatique comprises entre 0 et 2,5 m, dans toutes les zones du PLUI.

Le projet de la mairie de Flers (et siège de Flers Agglo) étant situé en zone N du PLUI et en zone de remontée de nappe phréatique, il vous est proposé de modifier la rédaction de l'article 6.6.2 des règles communes du PLUI afin de permettre, dans les secteurs où les remontées de nappe phréatique sont comprises entre 0 et 2,5 m, la création de sous-sol pour uniquement les extensions et/ou reconstruction « des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » (sous destination de l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme) situés en zone N, avec obligation de mise en œuvre de dispositions techniques pour bloquer les remontées d'eau par capillarité.

#### **L'article 6.6.2 des règles communes est rédigé actuellement comme suit :**

6.6.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux*

*souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

## LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

6.6.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ; **cette règle ne s'applique pas à la création de sous-sol pour uniquement les extensions et/ou reconstruction « des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » (sous destination de l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme) situés en zone N.**
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées **devront être prises** pour bloquer les remontées d'eau par capillarité;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation **ou à des analyses de sol appropriées**.

## IV – Impact environnemental de la modification simplifiée

En application de l'article L 104-1, L 104-3 et R 104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, Flers Agglo va saisir, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas ad hoc, l'autorité environnementale (la MRAE) pour avis conforme sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale. La MRAE a rendu son avis le 29/07/2025 et a confirmé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la modification à une évaluation environnementale.